

1. Posouzení k návrhu RP ploch P02 a P03 zveřejněného na stránkách obce
<https://www.kvetnice.eu/externi-projekty/nove-centrum-obce/>

Ideový návrh regulačního plánu, bez textové části a bilančních výpočtů, je nejen prokazatelně **v rozporu s platným územním plánem**, ale i s dohodnutými úpravami regulace území v návrhu změny č. 4, což je ale pochopitelné, neboť navržené změny ÚP nejen upřesňují či zpřesňují, ale i zpřísňují podmínky využití území. Toto zpřísnění je možné za dohody se stavebníkem, jinak v opačném případě hrozí námitka, kterou může krajský správní soud shledat jako odůvodněnou a diskriminační viz např. poslední rozhodnutí KSS pod č. 55 A 21/2020-68 v kauze k ÚP Mníšek pod Brdy. Při hodnocení každého projektu bych primárně vycházel stále z požadavků platného ÚP.

Platný územní plán ve své době nejen že nemohl obsahovat prvky regulačního plánu, ale i zadání RP bylo pojato velmi liberálně, neboť jedinou snahou bylo zachování historické stopy statku, Krýzovy vily a zajištění nezbytného podílu občanské vybavenosti pro vznik plnohodnotného centra obce, blížíci se již příměstskému charakteru, neboť obec zcela ztratila svůj vesnický ráz a venkovský způsob života. Ani tyto minimální požadavky na určitý minimální respekt ke kulturním a civilizačním hodnotám nebyl nikdy naplněn v dosud žádné projektové dokumentaci, jako by architektům chyběla odvaha přesvědčit své klienty o nezbytnosti zachovat alespoň minimální historický otisk původní historické stopy osídlení sídla, dnes již zachovávajícího právě v podobě bývalého statku a Kr. vily, a v kombinaci s pestrou škálou staveb a veřejných prostorů vytvořit unikátní centrum obce.

Na tomto místě bych nezavrhoval některé prvky navržených staveb, bohužel se stále opakující jako v rytmu polky stále do kola. Každá moderní či městská stavba bude ve srovnání s původním statkem působit pro každého nepatříčně, ale za určitých podmínek lze nalézt kompromis, pokud vlastníků nemovitostí bude nabídnuta taková možnost dohody, které bude pro ně dávat ekonomický smysl.

Předložený projekt absolutně nereflektuje požadované minimum pro území, kdy sice návrh zadání RP komplikuje přestavbu cca 3 staveb, ale ve zbylém území nabízí pestrou nabídku možností, kterou stavebníci s architekty nejsou schopni najít, a tak zastupitelstvu obce nezbývá nic jiného, aby utahovala pomyslný kohoutek s volností, a svazuje území do regulací, které mohou být pro většinu stavebníků do budoucna nesplnitelné.

Stavebnímu výboru **doporučuji** odmítnout předmětný návrh RP s tím, že je v příkrém rozporu s platným územním plánem a navrhovanou změnou ÚP s tím, že bych požadoval přepracování projektu u objektů A a B s respektem k sousedství Mlýnského rybníku (ideálně B odstranit), zmenšení objektů F a D, kde tak dojde k respektování historické stopy bývalého statku (s použitím definice Ateliéru Héta plus, za což děkuji) a úpravy objektu G s veřejným prostranstvím tak, aby vstup do veřejného prostranství netvořil vjezd do podzemních garáží, ale důstojný nástup do veřejného prostranství centrálního prostoru s podpořením vstupu v místě dnešní brány do statku a větším uvolněním prostranství. Předpokládám, že předložené vizualizace mají prokazovat umístění aktivního parteru v centru s občanskou vybaveností. Trasa přeložky silnice III. třídy je dle studie možná.

2. Komentář k posouzení Ateliéru Héta Plus s.r.o. zaslaný mailem dne 31. 1. 2023 členům stavebního výboru

Nesouhlasím s názorem zpracovatelů posouzení, že územní plán navrhuje pouze podíl komerčních ploch v ploše SK pro plochy přestavby P02 a P03 a pouze návrh zadání RP zmiňuje veřejnou občanskou vybavenost. Územní plán definuje nezbytný podíl občanské vybavenosti právě v kapitole d.3), jejíž název je „koncepce veřejné infrastruktury – koncepce občanského vybavení“. Jedná se tedy o občanské vybavení v pojetí definice § 2 odst. 1 písm. m), kde v bodě 3. je jasně definované občanské vybavení jako „stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva“. Proto je nezbytné konstatovat oproti stanovisku Ateliéru Héta Plus, že předmětný návrh RP je v rozporu nejen se zadáním RP, ale i samotnou koncepcí veřejné infrastruktury tj. i občanského vybavení, kde zde není myšlen odkaz na vyhlášku č. 501/2006 Sb., § 6.

Souhlasím s autory posudku, že předložený projekt neumožňuje přesnou kontrolu splnění požadavků územního plánu, jehož součástí je zadání regulačního plánu. Dále se ztotožňuji s definicí pojmu „historická stopa“, která měla být od začátku použita při úvaze architektů nad zpracováním návrhu regulačního plánu.

Na závěr se ztotožňuji s hodnocením, že předložený návrh RP nerespektuje architektonické a urbanistické hodnoty v území, které jsou součástí kulturních a civilizačních hodnot.

Některé závěry autorů posouzení jsou problematické, jako převedení režimu RP ze žádosti na podnět, což bývá běžné u památkových rezervací a zón (městských či vesnických). Nejsnazší cestou pro dosažení cílů je úprava zadání regulačního plánu tak, aby co nejvíce vyhovovala většinovému názoru obce, s prvky moderní architektury a urbanismu, což jeden z cílů a úkolů územního plánování.

Věřím, že poslední úpravy návrhu změny č. 4 směřují k jasné definici priorit obce a možné volnosti v ploše P03.

Václav Jetel, 6. 2. 2023